

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTOR SAM  
Projektledare  
Robert Nilsson

STADSBYGGNADSNÄMNDEN  
2021-10-19

## Detaljplan för fastigheten Hingsten 1, Kemistvägen 1b, Täby centrum - Beslut om samråd

### Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkänner detaljplan för fastigheten Hingsten 1 inom  
kommundelen Täby centrum för samråd.

### Sammanfattning

Förslag till detaljplan har upprättats för fastigheten Hingsten 1. Planens syfte är  
att komplettera fastigheten med ett nytt vård- och omsorgsboende samt  
trygghetsbostäder. Den befintliga kontorsbyggnaden bekräftas i sin nuvarande  
utformning.

I arbetet med planförslaget har särskild uppmärksamhet ägnats åt frågor  
kopplade till gestaltning av ny bebyggelse, naturvärden kring de biotopskyddade  
alléträden, dagvatten, risker och trafikfrågor.

Planförslaget överensstämmer med kommunens gällande översiktsplan och  
fördjupad översiktsplan för centrala Täby 2050. Den preliminära bedömningen  
är att detaljplanen inte antas medföra betydande miljöpåverkan.

Förslaget bekostas i sin helhet av exploatören och därmed förväntas inga  
kostnader hamna på kommunen.

Detaljplanen har tagits fram med processen för standardförfarande enligt PBL  
2010:900 (efter januari 2015).

## **Ärendet**

Fastighetsägaren till Hingsten 1 inkom under december 2019 med en planbeskedsansökan avseende framtagande av ny detaljplan för fastigheten. Ansökan avsåg att pröva möjligheten att uppföra ett nytt vård- och omsorgsboende, trygghetsbostäder, parkeringshus och verksamheter.

## **Planförslagets innehåll**

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för en komplettering med vård- och omsorgsbostäder samt trygghetsbostäder inom fastigheten Hingsten 1. Ett nytt parkeringshus ska omhänderta parkeringsbehovet för den såväl befintliga verksamheten som de nya bostäderna. Parkeringshusets bottenvåning aktiveras med lokaler som vänder sig ut mot allmänna ytor och bidrar till en ökad stadsmässighet.

Planförslaget kan bidra till att succesivt förändra Åkerby verksamhetsområde till en funktionsblandad stadsdel, som är i linje med kommunens långsiktiga visioner för området. En utveckling av fastigheten kan också bidra till att stärka den regionala stadskärnan.

I arbetet med framtagandet av förslaget har särskild uppmärksamhet ägnats åt byggnadens skala, volym och anpassning till sin omgivning. Med anledning av närheten till Byängsparken och angränsande bostadsbebyggelse har byggnadens gestaltning och skala varit viktiga att beakta. Byggnadens utformning har medvetet försökt tona ned skalan och låta de mänskliga proportionerna vara framträdande. Materialval och färgnyanser har noga anpassats till platsens förutsättningar.

Inom planområdet finns en trädallé med generellt biotopskydd som påverkas av planförslaget. Genomförda utredningar har studerat trädens kronor och rötter samt hur de skulle påverkas av en exploatering i dess närhet. Genom flertalet avvägningar har det bedömts nödvändigt att ta ned vissa träd, för att kunna bereda plats åt tänkt exploatering. Återplantering av träd ska genomföras där det är lämpligt inom planområdet. I övrigt ska förlorad grönska kompenseras med annan grönska och vegetation.

## **Konsekvenser av planens genomförande**

Detaljplanen möjliggör nya vård- och omsorgsbostäder samt trygghetsbostäder i centrala Täby. Genom att blanda upp området med fler funktioner och nya målpunkter bedöms trygghets- och säkerhetsaspekterna kunna förbättras.

Planförslaget innebär att vissa träd i en biotopskyddad allé behöver tas ned till förmån för ny bebyggelse. Som kompensation ska nya träd planteras där det är lämpligt. Utöver återplantering i allén tillskapas flera kvalitativa bostadsgårdar med nya träd, buskar och planteringar. Planförslaget bedöms totalt sett gynna den biologiska mångfalden.

En hydrogeologisk undersökning pågår, där mätning av grundvattennivåer genomförs. I dagsläget finns inte tillräckligt många avläsningar rapporterade för att avgöra om grundvattnet påverkas av planförslaget. Mätningarna ska kompletteras under det fortsatta detaljplanearbetet. Baserat på nuvarande kända faktorer antas planen inte medföra en betydande miljöpåverkan. Bedömningen kan komma att omprövas längre fram i planprocessen, då fler mätningar av grundvatten genomförts samt Länsstyrelsens beslut om den biotopskyddade allén erhållits.

## **Planprocessen**

Kommunstyrelsens utskott för stadsbyggnad och fastigheter beslutade den 17 februari 2020, §9, i samband med beslut om planbesked, att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheten.

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 25 augusti 2020, § 116, start-PM där bland annat projektets mål, syfte, utmaningar, tidplan och ekonomi redovisades. I beslutet betonades vikten av byggnaders placering, höjd och anpassning till platsen.

I samband med att planhandlingar arbetats fram har gestaltningskonceptet och illustrationer presenterats för namn- och skönhetsrådet. Vid sammanträdet den 20 maj 2021, § 25, tillstyrkte rådet handlingarna för samrådsförfarande.

Detaljplanen har tagits fram med processen för standardförfarande enligt PBL 2010:900 (efter januari 2015).

## **Ekonomiska överväganden**

Planarbetet bekostas i sin helhet av fastighetsägaren HB Grönland AB, vilket regleras i upprättat plankostnadsavtal. Planförslaget föranleder inte någon ut- eller ombyggnad av allmän plats i form av gata eller park och projektet belastas därmed inte några kostnader för detta. Förslaget bedöms heller inte påkalla något behov av utökad offentlig service.

Enligt upprättat ramavtal klargörs övergripande ansvarsfördelning. Exploatören ska erlagga medfinansieringsersättning när detaljplanen fått laga kraft.

Kommande exploateringsavtal kommer bland annat reglera att exploatören bekostar och säkerställer omläggning av fjärrvärmeledning och att planerade dagvattenlösningar genomförs enligt överenskommelse.

Jenny Gibson  
Samhällsutvecklingschef

Joakim Schillén  
T.f. plan- och exploateringschef

## Bilagor

1. Plankarta med bestämmelser, 2021-10-13
2. Planbeskrivning, 2021-10-13
3. Undersökning om betydande miljöpåverkan, 2021-08-24
4. Dagvatten- och skyfallsutredning, Structor, 2021-09-09
5. Bullerutredning, Magenta akustik, 2021-06-28
6. Riskutredning, Verifire, 2021-07-02
7. Brandutredning, Verifire, 2021-07-02
8. Geoteknisk utredning, Sweco, 2021-02-15
9. Miljöteknisk utredning, Sweco, 2021-02-15
10. Trafikutredning, Tyrens, 2021-09-03<sup>11</sup>.
11. Park- och landskapsutredning, Collective sublime, 2021-09-03